Vortex Magazine

V-Value

2
February 2022
Vol.68

VORT秋葉原V(仮称)

参入障壁の厳しい業界でビジネスモデルを構築

はんこプレミアム株式会社
代表取締役社長
晴海 旭様

Online Seminar Report

企業価値を高める不動産との向き合い方

日本大学教授・
東京大学特任教授
清水 千弘氏

Special Report

「世界の都市総合力ランキング」2021年版

区分所有オフィス®のボルテックス

Vortex

Owner Interview

はんこプレミアム 株式会社

代表取締役社長 **晴海 旭**様

コロナ禍により企業の経営環境は大きく変わりました。アフターコロナの時代に成長を維持していくためには、「変化への対応力」が欠かせません。
高品質・低価格・短納期の印鑑ネット通販事業者として、高い信頼と認知度を誇るはんこプレミアム株式会社の晴海旭社長に、競争の激しいネット通販業で勝ち残ってきた背景、「ハンコ文化」が見直される中で挑む新たなビジネスの展望について語っていただきました。

参入障壁の厳しい業界で ビジネスモデルを構築

東京都港区に本社を置くはんこプレミアムは、高品質の印鑑を低価格・短納期で提供する通販サイトを運営していることで広く知られています。印材卸売業者としてスタートした経緯もあって、薩摩本柘（ほんつげ）、水晶石、チタンなど素材を豊富に揃え、さらに彫刻作業については外部の業者を使わず、すべて自社内の技術者が彫ることでコストと工期を削減。これらが高品質・スピード納品の実現につながっています。

中国ご出身の晴海旭社長は、プログラマーとして2001年に初めて来日。起業を目指していたところ、「日本の印鑑は中国に比べて高すぎる」という友人の言葉にヒントを得て、中国産の低価格印材を輸入する卸売業者として2011年に同社を設立します。

自社開発した防犯カメラ

しかし「現実はそんなに甘くありませんでした」と、創業当初の状況を晴海社長は話します。たしかに日本では高価な印鑑も売られているものの、詳しく調べてみると、ネット通販ではすでに価格競争が始まり、格安のはんこショップも登場していたといいます。しかも、業界の取引慣行が厳格で、新参者の卸売業者は入りにくい状況でした。

「完全に事前の調査不足でした」と晴海社長は述懐しますが、興味深いのはその後のスピーディーな対応とチャレンジ精神です。輸入卸売りの難しさを知るとすぐ、IT分野の知見と持ち前の経営センスをフル稼働して、新規参入の難しい印鑑業界で成功するためのビジネスモデルを構想しました。もともとプログラマーだった晴海社長は、サイト設計の基本知識や、検索エンジンで上位表示させるためのスキルなどを身につけていました。そこで、エンドユーザーを対象にしたネット通販にシフトするアイデアを考えました。品質とサービスに徹底してこだわれば、業界の慣行に左右されることなく、エンドユーザーからの直接注文を取り込めると見込んだのです。

しかもユニークなのは、高品質・低価格を追求するため、彫刻用の機械まで独自開発したことです。機械が高価だったり、消耗の激しい彫刻用針の交換にコストがかさんだりすれば、高品質と低価格の両立はできません。パートナー工場とともに針やモーターなど最適な組み合わせを試行錯誤するうちに、一から機械をつくるほうが安くて高性能になるという結論に至ったといいます。

「マザーボードやCPU、メモリなどのパーツを組み合わせれば、自分好みのパソコンがつくれますよね。あれと同じ発想です」と晴海社長。当初は機械に関して素人でしたが、独自の研究を重ねて知見を蓄積。現在では、チタン製印鑑を彫刻する専用のレーザー彫刻機まで自社開発できるほどになりました。

このほか、電子マネーやスマホ決済サービスなど新しい決済手段にも次々と対応するなど、通販サイトの使い勝手がよくなるような改善も怠りません。こうした積み重ねにより、創業からわずか10年足らずで「印鑑ネット通販大手」と呼ばれるまでに成長を遂げたのです。

コロナ禍を契機に、新事業を模索 １年足らずで防犯カメラを自社開発・販売へ

コロナ禍でテレワークが求められる中、日本の「ハンコ文化」の見直しが進み、中長期的には印鑑の需要が縮小していくおそれがあります。そこで晴海社長は、新事業の立ち上げにも着手しています。テレワーク向けの需要を見越して家具やカーテンのEC事業を始めたのはその一例で、中でも力を入れているのは防犯カメラ事業です。たまたま自社の事業所に防犯カメラを設置しようとしたところ、思いのほか高価であることが判明します。「それならば彫刻機と同じように自前でつくったらどうか」と考え、事業化に至りました。パートナー工場の協力の下、わずか1年足らずで独自の防犯カメラを開発。ここでも高性能・低価格が好評で、すでに一部の飲食チェーンなどから大口注文を獲得しているといいます。

家賃はお金を捨てるようなもの 自社の拠点はほぼすべて所有物件に

もともと不動産投資が大好きだという晴海社長。「家賃はお金を捨てるようなもの。購入すれば資産として残り、売却すればすぐ現金化できます。ローンを組んで不動産を買うのは、私にとって貯蓄をしている感覚なんです」と、不動産投資に対する持論を語ってくださいました。実際、同社の事務所や倉庫、工場など、国内の拠点はほぼすべて、賃貸ではなく自社所有されています。

お知り合いからの紹介がご縁で、このほど新橋にあるボルテックスの区分所有物件をご購入され、千葉県船橋市からこちらに本社を移転しました。「とてもきれいなよい物件なので、会社の顔になってくれるはず」と話します。

これまでネット通販のみを扱ってきましたが、2021年4月にカーテンや家具を扱うリアル店舗を初めて出店しました。「お客さまと直接会うことで、ネットでは得られない生の声が聞けます。それを商品・サービスの改善に生かしたい」と、コロナ禍という逆風の中でも前向きな挑戦を続けていく考えです。

お客様ご紹介

はんこプレミアム 株式会社

代表取締役社長 **晴海 旭**様

中国・天津市出身。2001年、プログラマーとして初来日。2008年までホテル予約システムなどの開発に従事する。上海でのコンサルタント業などを経験したのち、2011年9月に同社を設立。「家族のような会社をつくりたい」という理念の下、社員を大切にする経営に徹する。趣味は釣り。船舶の免許を持ち、休日は友人たちとボートで海釣りに出かけるという。座右の銘は「一番の賢明さとは、真面目であること」。

http://hankopremium.com

［所　在　地］東京都港区新橋6-13-12 VORT新橋II 3F
［事業内容］印鑑、防犯カメラ、電子黒板の製造及び販売

ご保有物件のご紹介

2020年3月撮影

VORT新橋II

（港区・区分所有オフィス）

DATA

［専有面積］	87.45㎡(26.45坪)
［最寄駅］	三田線「御成門」駅 徒歩4分 浅草線・大江戸線「大門」駅 徒歩9分 浅草線「新橋」駅 徒歩9分 JR各線「新橋」駅 徒歩10分 大江戸線・ゆりかもめ「汐留」駅 徒歩10分 銀座線・ゆりかもめ「新橋」駅 徒歩11分 日比谷線「虎ノ門ヒルズ」駅 徒歩13分
［構造・規模］	鉄骨造陸屋根9階建
［総戸数］	9戸（事務所：8戸　店舗：1戸）
［築年月］	2020年2月　新耐震基準適合
［敷地面積］	136.47㎡（41.28坪）
［延床面積］	843.33㎡（255.10坪）

企業価値を高める 不動産との向き合い方

今こそ取り組むべきCRE戦略とは？

新型コロナの感染拡大によるリモートワークの普及により、オフィス不動産需要が都会から郊外に移るという指摘が各種メディアで見受けられます。しかし、不動産経済学の専門家である清水千弘氏はビッグデータを基に、これを明確に否定し、一時の環境変化にかかわらず、これからも都心への集積は高まると語ります。弊社オンラインセミナーにおいて、「企業価値を高めるための企業不動産（CRE）戦略」を中心に論じていただきました。

日本大学 スポーツ科学部 競技スポーツ学科 教授
東京大学 空間情報科学研究センター
不動産情報科学研究部門 特任教授

清水 千弘氏

Profile

1967年、岐阜県大垣市生まれ。専門は指数理論、ビッグデータ解析、不動産経済学。主な著書に『不動産市場分析』、『市場分析のための統計学入門』のほか、共著書に『不動産市場の計量経済分析』、『Property Price Index』、編著書に『不動産テック』などがある。麗澤大学 都市不動産科学研究センター センター長、マサチューセッツ工科大学 不動産研究センター 研究員なども務める。

都心への集積は今後も続く

東京オリンピック・パラリンピックという祭典が終わり、新型コロナの感染拡大によるリモートワークの普及から都心のオフィス需要が減退し、不動産需要が都会から郊外に移るのではないかと指摘する声がありました。

経営者の皆さんの中には今後の不動産・オフィス市場がどうなるのか不安を抱えた方も少なくないでしょう。実際、過去にはオフィス契約の解約や大型ビル売却も相次ぎました。しかし、私たちがNTTドコモと提携して携帯端末の位置情報というビッグデータを解析した結果、2020年夏以降は都心・繁華街に人が集まり始め、消費額も増え始めています。

今、都心で起こっていることは、センターオフィスの地方移転ではなく、その再設計だと考えています。つまり、改めてセンターオフィスの役割を再考し、業務の効率化や社内コミュニケーション活性化をはかろうという動きが企業で進んでいるのです。

ビッグデータが示していることは、メインオフィスのマーケットはまだまだ成長しており、都心への集積は高まっているということです。なぜなら都心には飲食やエンターテインメントなど多様な消費の機会が揃っています。消費者が幸せを求め、企業がより高い利益を追求する限り、都市の真ん中に集まる流れを止めることはできません。

たしかに、サテライトオフィスをはじめとしたフレキシブルなオフィスも増えていますが、センターオフィスがあってこそ成り立つもので、その代替ではなく、新たな補完機能として生まれてきたと考えるべきです。

労働力・土地・資本は一体的に考える

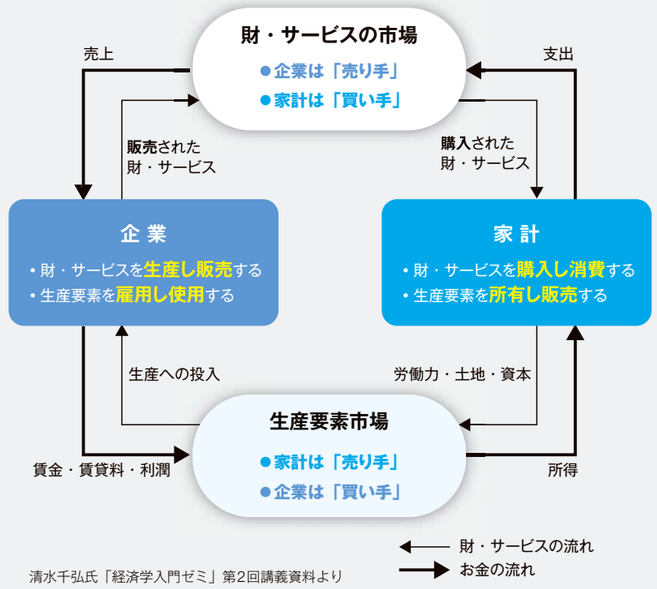
不動産というものは一時的な社会環境によって変化はあるものの、企業にとって財やサービスを生産するためのベースであり、重要な「生産資源」といえます。つまり、オフィスや工場、倉庫、店舗などの不動産が生産活動を支えているのです。

また、寮や社宅、グラウンドなど福利厚生施設としての不動産は「準生産資源」であり、さらに「投資資産」や「担保資産」としての価値も持っています。

さまざまな顔を持つ不動産に対して、企業は永続的な成長を遂げるために戦略的に向き合う必要があります。これをCRE（Corporate Real Estate）戦略と呼びます。つまり、企業が保有する不動産について企業価値向上のために経営戦略的視点で見直し、不動産投資の効率性を最大限に向上させる考え方です。

米ハーバード大学のグレゴリー・マンキュー教授が経済の基本を示した「サーキュラー・フロー・ダイアグラム」という図があります。これによれば経済の主体は家計と企業であり、家計は労働力を企業に提供し、企業は労働力・土地・資本を調達して財・サービスを生産して家計に販売しています（図）。

図　サーキュラー・フロー・ダイアグラム（The Circular-Flow Diagram）



清水千弘氏「経済学入門ゼミ」第2回講義資料より

不動産市場と経済の関係を考える場合、この図が重要で、企業は労働力・土地・資本を適切に調達し、生産性を向上させなければなりません。わかりやすくいえば、人を増やしたら不動産も増やし、人を減らしたら不動産も減らすべきで、労働力・土地・資本は一体的に考えるべきなのです。ところが、採用に関してはコストと手間をかけても、不動産は買った後、ほったらかしという経営者が多いようです。

生産資源としての不動産を考えたとき、たとえばオフィスの立地によって優れた人材を採用しやすくなる、店舗も都心や繁華街にあれば販売に有利になります。つまり、集積の利益がもたらされ、企業や人は都市にますます集中することになるわけです。しかし、一方で賃料や地代が高くなる。CRE戦略では不動産だけでなく、労働力やその他のコストを総合的に勘案する必要があるのです。

ESGに配慮した不動産の価値が上がる

不動産の特性として、劣化していくことも考えなければなりません。その劣化を遅らせるのが長期修繕計画です。適切にメンテナンスすれば、不動産は半永続的に利益を生み続けます。そのため、メンテナンスや管理のプロを活用し、ライフサイクルコストを最適化する必要があります。もし、不適切なメンテナンスで外壁の崩落などを起こしたり、周囲の景観への配慮を欠いた不動産を持ったりすれば、企業の評判を落とし、コスト負担を生むおそれもあります。土壌汚染やアスベストなどの問題を放置すれば、信用にも影響をもたらします。

現在および将来において配慮するべきリスクは、環境問題と持続可能性でしょう。国連でも「責任ある投資原則」を提唱し、ESG（環境・社会・企業統治）に取り組んでいない企業には、金融機関が融資も投資もしないという宣言への署名が増えています。今後、不動産価値はESGへの取り組みに連動するものと思われます。企業は不動産を購入する場合、この点を考慮しなければなりません。

最後に付け加えれば、企業不動産は地方創生にも関わります。今、各地で既存の建物を再生し、地域の魅力を高めるプロジェクトが進んでおり、オフィスビルでもこうした観点からビル内ににぎわいを生み出し、価値を高めるオペレーション力が求められています。CRE戦略では長期修繕を含めたオペレーションのプロを選ぶことも重要でしょう。

この続きは「100年企業戦略オンライン」に掲載予定です
https://100years-company.jp

2021年版「世界の都市総合力ランキング」

東京が総合3位を維持し 柔軟な働き方の実現でスコアアップ

森記念財団が毎年発表している「世界の都市総合力ランキング」（Global Power City Index, GPCI）の2021年版が、昨年11月24日に公表されました。世界48都市の中で東京は、2020年と同じく総合3位。ただし、柔軟な働き方の実現などで、東京のトータルスコアは上昇しました。新型コロナが世界の主要都市にどんな影響を与え、東京は今どのような課題を抱えているのかを、このデータから読み解きます。

上位8都市の総合順位は変わらず 首位ロンドンはパワーダウンの兆候

この「世界の都市総合力ランキング」は、世界48都市のそれぞれの総合力を、「経済」「研究・開発」「文化・交流」「居住」「環境」「交通・アクセス」の6分野で評価するというものです。その分野はさらに詳細な計70種の指標によって構成され、そのスコアにより総合順位が決定されています。このランキングは一般財団法人・森記念財団「都市戦略研究所」(所長・竹中平蔵）により、2008年から調査されています。

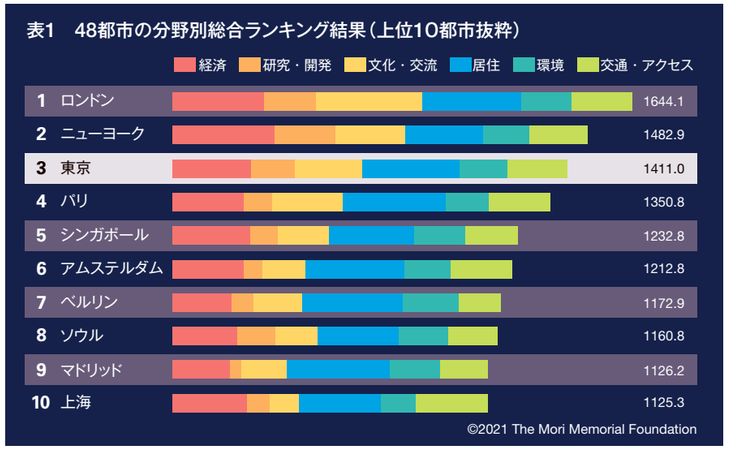
今回公表された2021年版を見ると、総合1位がロンドン、2位ニューヨーク、3位東京、4位パリ、5位シンガポールとなり、上位8都市までのランキングは前年と同じ結果となっています（表1)。しかし、1位ロンドンと2位ニューヨークは総合スコアを前回よりも落とし、それを3位東京と4位パリが、スコアを上げつつ追い上げる様相になっています。

その内訳を見ると、まず首位ロンドンはコロナ禍の影響を受けて「交通・アクセス」分野で1位から3位に。従業員数が減少したことで「経済」分野でもスコアを落とす中、ほかのヨーロッパ諸都市が追い上げる動きを見せています。EU離脱の影響も出始めており、今後どのように都市力を高めていけるかが問われています。

2位のニューヨークは、5年連続首位の「経済」「研究・開発」分野でスコアを伸ばしたものの、コロナ禍の影響から「交通・アクセス」分野で苦戦を強いられています。また「居住」分野では7つ順位を落として40位へ。指標では「完全失業率の低さ」「働き方の柔軟性」などの就業環境の下落が顕著に表れ、課題が浮き彫りとなりました。

3位の東京は、指標の「働き方の柔軟性」が41位から2位と大きく改善されたことにより、「居住」分野で9位になり、「環境」を除く5分野でトップ10入り。一方、前年より順位を落とした「ICT環境の充実度」が「居住」分野で上位に入るための課題です。また「経済」分野では4位を維持するも、3位の北京との差が広がり、5位香港、6位チューリッヒとのスコアは僅差になっています。

表1　48都市の分野別総合ランキング結果（上位10都市抜粋）



©2021 The Mori Memorial Foundation

コロナ禍が総合スコアに及ぼした影響 働き方の柔軟性で東京が躍進

この発表で特に注目すべきは、コロナ禍でさまざまな指標が変動し、それが総合スコアの結果に影響を及ぼしたことです。特に大きく影響を受けた19種の指標をピックアップし、「国際人流」「企業活動」「働き方」「都市環境」の4グループに分け、それぞれのスコアの増減を見ることで、各都市がどの程度コロナ禍の影響を受けたかがわかります（表2)。

それを見ると、東京やマドリードは指標の変動によるプラスの影響が大きく表れています。特に「総労働時間の短さ」や「働き方の柔軟性」のスコアが大きく伸びました。また東京は「国際人流」もプラスになりました。それは、東京オリンピックによって、指標の「文化イベント開催件数」のスコアが大きく増加したことによります。

一方、ロンドン、シンガポール、香港では、世界的な人流抑制によるマイナスの影響が顕著でした。またニューヨークもマイナスの影響を大きく受けましたが、その要因は完全失業率にあります。アメリカ6都市の中でも、ニューヨークは特に高い上昇率を見せました。

「居住」分野の指標、「働き方の柔軟性」においては、全48都市中39都市が前年と比較してスコアが上昇しました。特にジュネーブ（26位→1位）と東京（41位→2位）は大きく躍進。一方で、上海（1位→3位）やニューヨーク（7位→15位）など、前年の上位都市がスコアを落とす動きも見られました。

東京は「働き方の柔軟性」のスコアは大きく向上し、コワーキング施設の増加によって「ワークプレイス充実度」のスコアも上昇しました。同財団理事の市川宏雄氏は「自宅だけではなくコワーキングスペースの需要が高まっているのは注目すべき点。COVID-19後もテレワークをやりたい人が5割を超えている。こういう人たちにどういうオフィスを提供できるかが、これからのテーマ」と話しました。

表2　COVID-19による総合スコアへの影響

		国際人流	企業活動	働き方	都市環境
プラスの影響	Tokyo (+23)	+5	−1	+18	+1
	Shanghai (+13)	+21	+1	−7	−1
	Madrid (+7)	−1	−2	+11	+0
	Amsterdam (+3)	+3	+2	−2	+0
マイナスの影響	Paris (−1)	−2	−5	+4	+1
	Seoul (−15)	−12	+1	−4	+0
	London (−17)	−22	−4	+8	+1
	New York (−18)	−4	+1	−15	+0
	Berlin (−22)	−8	+0	−12	−3
	Hong Kong (−31)	−36	−1	+3	+2
	Singapore (−35)	−36	+0	−3	+4

©2021 The Mori Memorial Foundation

トップ3都市で比べた東京の強みと弱み アフターコロナで出遅れないために

トップ3都市で比べたときの東京の強みとしては、都市内交通やクリーンな都市環境、就業環境、経済・人的集積などがあげられます。

一方、弱みとしては、国際ネットワーク・移動の利便性やビジネス環境、女性進出、ICT環境、観光地の充実度などが課題としてあげられています。市川氏は「アフターコロナでは2022年以降、さまざまな都市があらゆる分野で動き始めるが、東京も出遅れないこと。弱みをどう改善し、コロナ禍で起きた変化をどう生かしていくべきかを考えておくことが大切」と語りました。

竹中氏・市川氏への質疑応答では、東京への不動産投資が活況を呈している背景について、「東京はほかの都市と比べて圧倒的に資産がある。それを民間にうまく活用させることが重要。郊外の広い家に住みたい需要もあるが、都心に住みたい需要がすごく強い。二極化している」と述べ、「2020年初めの東京の不動産市場は世界1位。2021年は3位に下がったが、依然として不動産投資の需要は高い。東京の不動産はモノの価値の割に安いので、海外からの投資の流れはあまり変わらないだろう」と予測。ただし「さらに円安が進むと見込まれると、違う動きになる可能性もある」と語りました。また都市間競争を勝ち抜くためのアイデアとして「東京は税制、規制改革、アクセスの3つを改善すれば世界1位になれる」と行政への期待感をにじませました。

「ランキングそのものが重要ではなくて、6分野70の指標を吟味する中で、何が起こっているのか、私たちの強み・弱み、何を改善すべきか、そういう視点でデータを見ていただきたい」とのこと。行政の施策や為替の行方などを注視しつつ、アフターコロナに向けて各自でできる打ち手を準備しておく必要がある、といえそうです。

この続きは「100年企業戦略オンライン」に掲載予定です
https://100years-company.jp

堀内勉コラム－le vent－
『読書大全』をひらく⑥ ～『資本論』

ボルテックス 100年企業戦略研究所 所長
多摩大学 社会的投資研究所 教授・副所長 **堀内 勉**

2021年4月に『読書大全』という本を刊行しました。この連載では、同書の中から企業の持続可能性に関わるものをピックアップして解説していきます。

『資本論』全9冊
カール・マルクス 著
エンゲルス 編
向坂 逸郎 訳
岩波文庫

数年前であれば、マルクス（1818～1883）の『資本論』といえば完全に時代遅れで、今はもう誰も読まない本というイメージがありましたが、現在の行き過ぎた資本主義の反動から、これを見直そうという機運が盛り上がっています。

本書は、マルクスが資本主義の運動法則を解明し、社会主義・共産主義社会が到来する歴史的必然性（社会主義体制の優越性）を説いたものです。マルクスの手による第1巻「資本の生産過程」は1867年に出版されましたが、第2巻「資本の流通過程」、第3巻「資本主義的生産の総過程」は、彼の死後、エンゲルスによって編集・出版されました。

社会主義の成立に科学的な根拠を与え、包括的な世界観と革命思想としてのマルクス主義を打ち立て、以降の政治・経済思想に極めて大きな影響を与えた、社会学、経済学の歴史を語る上で、非常に重要な本です。

ドイツ語の原題は“Das Kapital, Kritik der politischen Oekonomie”、英語では“Capital, A Critique of Political Economy”で、これを直訳すると「資本：政治経済学批判」になります。2013年にトマ・ピケティの『21世紀の資本』（フランス語原題は“Le Capital au XXIe siècle”）が世界的なベストセラーになりましたが、原題を比較すればわかるとおり、この本の邦題は『21世紀の資本論』としてもよかったかもしれません。

『資本論』の中に“ kapitalistischen System”（資本制システム）という用語が出てきます。日本語では「資本主義」と訳されますが、意外なことに“Kapitalismus”という単語は登場しません。しかしその後、マルクス主義者たちにより敵対者の立場を非難する言葉として、“Capitalism”（資本主義）が“Socialism ”（社会主義）や“Communism”（共産主義）の対立概念として使われるようになったのです。

18世紀半ばにイギリスで始まった産業革命は、19世紀にはヨーロッパ大陸へと拡大していき、19世紀後半になるとヨーロッパ中で資本家と労働者の貧富の格差が拡大し、貧困や過酷な工場労働に苦しむ人が増えていきました。

マルクスは、スミス、リカード、ミルなどイギリス古典派経済学の研究を進める中で、商品の価値の実体は労働であり価値の大きさは労働時間によって決まるという「労働価値説」を継承し、さらにそれを投下労働量による商品の交換価値という精緻な理論に仕上げ、利潤の源泉は労働者の生み出す剰余価値にあることを示しました。

そして、生産と流通を含む資本主義的生産過程という統一的な観点から資本主義を捉え直し、剰余価値を生む資本が利潤、価格、地代など、どのような形態をとり、どのような道筋で流通し、どのように再生産され、資本家と労働者の関係を拡大再生産していくかを明らかにしています。

さらに、ヘーゲルの弁証法を継承することで、人間社会の歴史に適用された弁証法的唯物論である史的唯物論（唯物史観）という批判的方法論を確立し、資本主義はやがて不安定になり内部崩壊を引き起こして新しいシステム（社会主義、共産主義）へと移行すると予測しました。

史的唯物論は、人間社会にも自然界と同じような法則が存在するとした歴史発展観です。有史以来の人間社会を、物質的生産力の発展水準に応じた生産様式の変遷という視点から捉え、そこでの階級対立を通じて社会は発展してきたと考えます。そして、資本主義社会における階級対立は、生産手段を管理する支配階級（ブルジョワジー）と、賃金と引き換えに労働力を売る労働者階級（プロレタリア）の間に存在するとしています。この階級対立は、労働者階級の階級意識の発展をもたらし、最終的には労働者階級が政治的権力を獲得することで、階級のない自由な生産者の集まりとしての共産主義社会が確立すると結論づけました。

マルクスはその実現を推し進めるべく、労働者階級が資本主義を打倒し、社会経済的解放をもたらすために組織的な革命的行動をとるべきだと訴え、それがソビエト社会主義共和国連邦（ソ連）の成立につながっていくのです。

この『資本論』とマルクスの未整理の手稿をひもとき、現代の資本主義社会の矛盾を乗り越えようという意欲的な試みを行っているのが、大ベストセラーになっている『人新世の「資本論」』（集英社新書）を著した斎藤幸平です。（以下略）

https://100years-company.jp/articles/life/070428

100年企業戦略研究所 100年企業戦略 ONLINE ダイジェスト 注目コラムをピックアップ！

Vの書棚 11

「V-Value」編集部

ビジョンと事業の創造に向けての 5選

「ビジョナリー・カンパニー」の原点であり集大成

世界で卓越する偉大な企業（ビジョナリー・カンパニー）はいかにして優位性を保ってきたのか。長年の研究と科学的アプローチによって分析し、共通項やパターンをあぶり出したのが、ジム・コリンズの「ビジョナリー・カンパニー」シリーズだ。1994年の第1巻の発売以来、全5巻のシリーズは世界で1,000万部を超える大ベストセラーとなり、多くの経営者に読み継がれてきた。

本書は、そのシリーズ発売前の1992年、スタンフォード大学経営大学院において彼のメンターを務めていたビル・ラジアー（2004年没）との共著で刊行され、日本語訳されずにいた『ビヨンド・アントレプレナーシップ』に、最新の事例や洞察を書き加えた改訂版。今日の起業家と中小企業のリーダーの参考になる資料を基に、ほぼ半分が新たに書き下ろされている。

著者はスタートアップや中小企業がビジョナリー・カンパニーになるには、誰と一緒に仕事をすべきか、リーダーシップ・スタイルや戦略、戦術をどうつくるか、パーパスやミッションなどをどう決めて実行するかがカギになるという。平易に書かれているため、偉大な企業とそうでない企業との違いや、規模が小さいうちから考えておくべきことなど、時代を超えての重要な内容が、読んだ直後から頭の中に入ってくる。

著者は一貫して「ビジョナリー・カンパニーにはカリスマは必要ない」と主張してきた。カリスマ的指導者が生み出した価値や成長にはいずれ終わりがくる。新しい価値を創造し続ける偉大な企業には、カリスマによる刹那的な成長はむしろ障害になる。指導者たちが目指すべきは、自分が去った後も「正確に時を打つ時計をつくること」だと教える。

本書では人材の重要性が特に強調されている。偉大な企業になるには、戦略や計画よりも、それぞれのポジションに正しい人材を就けることのほうが大事だと指摘する。さらにその人材が期待する成果を上げられていないとき、交代させるか育成を続けるかどうかを判断する経営者のためのチェックリストとして「この人物を重要ポストにとどめているために、ほかの人材が会社を去り始めていないか」など7つの質問を紹介している。

同じく書き下ろされた第6章は「偉大な企業をつくるための『地図』」と題され、シリーズ未読の読者も著者の理論の全体像がわかるようになっている。その意味で、シリーズの原点であり集大成ともいえる内容である。

- 起業家の成功は基本的に「何をするか」ではなく「何者であるか」によって決まる
- 真のリーダーシップとは、従わない自由があるにもかかわらず、人が付いてくることだ
- 失敗についてどう考えるべきか。成功というコインの裏側は失敗ではなく、成長だという考えに至った

経営者なら思わず膝を打ちたくなるような経営の奥義を、簡明な言葉で表現していることも、本シリーズの人気の秘密といえるだろう。

❶ **『ビジョナリー・カンパニーZERO ゼロから事業を生み出し、偉大で永続的な企業になる』**
ジム・コリンズ、ビル・ラジアー 著　土方 奈美 訳
日経BP／2420円（税込）

◉そのほかのおすすめ書籍

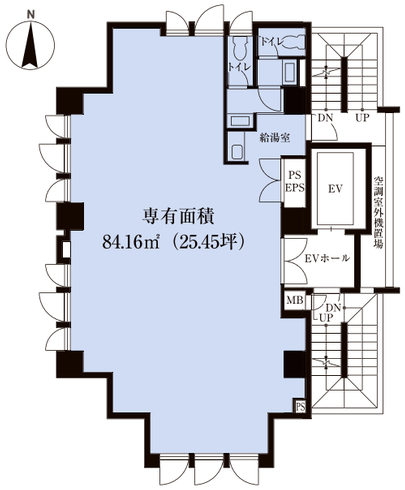
❷ ビジョンの創造と実践をストーリー形式でやさしく解説
『ザ・ビジョン［新版］やる気を高め、結果を上げる「求心力」のつくり方』
ケン・ブランチャード、ジェシー・リン・ストーナー 著　田辺 希久子 訳
ダイヤモンド社／1650円（税込）

❸ 変化の激しい世界ですべての人が光り輝ける未来をつくり出すには
『LIFE SHIFT2 100年時代の行動戦略』
アンドリュー・スコット、リンダ・グラットン 著　池村 千秋 訳／東洋経済新報社／1980円（税込）

❹ デザイン思考を発展させた「ビジョン思考」のサイクルを回す
『直感と論理をつなぐ思考法 VISION DRIVEN』
佐宗 邦威 著／ダイヤモンド社／1760円（税込）

❺ 東京大学の独創的な研究者30人が2050年の世界を読み解く
『未来探究2050 東大30人の知性が読み解く世界』
東京大学未来ビジョン研究センター 編／日経経済新聞出版／2200円（税込）

“天神ビッグバン” でさらに勢いづく アジアのハブ都市・福岡の中心に建つ ハイクオリティなビジネス拠点！



基準階
4・5階

販売物件については、
弊社担当営業までお問い合わせください。

Vortex
今月の新規物件

VORT 福岡天神（仮称）

福岡の中心エリアでも人気の高い築浅オフィスビル

アピールポイント

九州地方の中核都市でありながら、アジアのハブとして成長著しい福岡の中でも、とりわけ人気の高い天神地区は九州を代表する繁華街として知られます。さらに現在は、国家戦略特区の指定を受け、“天神ビッグバン”として天神駅周辺の大規模な再開発計画が進行中です。大規模商業ビルの新築や建て替えに加え、都心循環BRTや大型駐輪場が整備され、2022年度には七隈線が「博多」駅まで延伸予定と、交通アクセスもますます充実していきます。

昭和通りの北側エリアに位置する本物件は、福岡空港へ直通の空港線「天神」駅や「西鉄福岡（天神）」駅からも近く、ビジネス拠点として適した立地。また、2020年8月竣工の築浅物件で、ツートーンカラーにまとめられた外観はセンスのよさが際立ちます。フロアの規模も使い勝手のいい需要の高い広さで、汎用性の高い物件です。今後もさらなる成長が期待される福岡で注目のエリアに建つ「VORT福岡天神（仮称）」をぜひご検討ください。

アプローチ（2020年8月撮影）

アクセス

*空港線「天神」駅 徒歩3分
*天神大牟田線「西鉄福岡（天神）」駅 徒歩7分
*空港線「赤坂」駅 徒歩8分

■名称／VORT福岡天神（仮称）●所在地／福岡県福岡市中央区天神三丁目6番4号●構造／鉄筋コンクリート造陸屋根9階建●用途地域／商業地域●敷地面積／193.82㎡（58.63坪）●延床面積／805.97㎡（243.80坪）●土地権利／所有権●総戸数／9戸（事務所：9戸）●販売戸数／4戸●基準階（4階・5階）専有面積／84.16㎡（25.45坪）●築年月／2020年8月 新耐震基準適合●施工／㈱未来図建設●管理／〔全部委託〕〔巡回〕ボルテックス合人社建物管理㈱に変更予定●基準階（4階・5階）管理費53,105円（月額）●基準階（4階・5階）修繕積立金40,397円（月額）●設備／エレベーター1基●駐車場／なし●現況／空室あり●引渡し／相談●取引態様／売主

※坪表示は1㎡=0.3025坪で換算した表示です。 ※徒歩分数は1分=80mとして換算したものです。
※掲載の情報は2022年1月7日現在のものです。掲載情報は予告なく変更される場合があります。
また万一ご成約済みの際は、ご容赦ください。
※現況に相違がある可能性があります。その場合は現況を優先といたします。
※広告有効期限：2022年2月4日

オフィスは「借りる」より「買う」時代へ

複数の大規模再開発が続く 東京駅徒歩圏内エリアの 内装セットアップオフィス!

販売物件については、
弊社担当営業までお問い合わせください。

3階

Vortex
実需販売物件のご案内

VORT 京橋Ⅱ（仮称）

エレベーターホール（2020年6月撮影）

1階店舗前スペース（2020年6月撮影）

京橋駅周辺の景観

アクセス

*銀座線「京橋」駅 徒歩3分　*浅草線「宝町」駅 徒歩4分
*JR各線「東京」駅 徒歩6分　*銀座線・東西線「日本橋」駅 徒歩7分
*有楽町線「銀座一丁目」駅 徒歩8分　*浅草線「日本橋」駅 徒歩9分

■名称／VORT京橋Ⅱ（仮称）●所在地／東京都中央区京橋一丁目6番13号●構造／鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建●用途地域／商業地域●敷地面積／275.45㎡（83.32坪）●延床面積／1,957.97㎡（592.28坪）●土地権利／所有権●総戸数／12戸（事務所：9戸　店舗：3戸）●販売戸数／1戸●3階専有面積／174.72㎡（52.85坪）●築年月／1989年10月 新耐震基準適合●施工／戸田建設㈱●管理／〔全部委託〕〔巡回〕ボルテックス合人社建物管理㈱●3階管理費71,985円（月額）●3階修繕積立金66,045円（月額）●設備／エレベーター2基●駐車場／なし●現況／空室●引渡し／相談●取引態様／売主

※坪表示は1㎡=0.3025坪で換算した表示です。 ※徒歩分数は1分=80mとして換算したものです。
※掲載の情報は2022年1月7日現在のものです。掲載情報は予告なく変更される場合があります。
また万一ご成約済みの際は、ご容赦ください。
※現況に相違がある可能性があります。その場合は現況を優先といたします。
※広告有効期限：2022年2月4日

アパホテル社長
元谷 芙美子氏 登壇
「私が社長です。」
不確実性の時代に立ち向かう経営戦略とは

参加費無料
会場定員 30名

オンライン・会場 同時開催

2022年2月16日(水) 15:00～16:20

世界中がコロナ禍に見舞われてからの約2年間、想定を超える環境の変化から利益を出し続けることに苦心された経営者も多いのではないでしょうか。このような経済環境の中でも力強く邁進されている企業経営者として、アパホテル株式会社 取締役社長の元谷芙美子氏をお招きし、その秘訣をお話しいただきます。
また、弊社も売上が半減した一方、利益を確保することができました。第2部として弊社セミナー推進課 課長の松澤がその戦略についてお話しします。

〈元谷芙美子氏からのメッセージ〉
「日本No.1から、圧倒的No.1へ」。未曽有のコロナ禍においても一度の赤字もない、確かな先見力と決断力を持つアパグループ創業50年の歴史。時代に先駆けてアパホテル第一号から導入した自動チェックイン機とキャッシュバック付き会員システムは、DXの世の中で「1秒チェックイン機」としてさらに進化・発展を遂げました。ピンチをチャンスに変え「強運」を掴み取る方法、ホテル業界のジャンヌ・ダルクとして生きる社長の気概を明るく元気にお届けします。

プログラム

第1部
15:00～16:00

「私が社長です。」
不確実性の時代に立ち向かう経営戦略とは

元谷 芙美子氏 アパホテル株式会社 取締役社長

1994年2月にアパホテル株式会社の取締役社長に就任し、会員制やインターネット予約システムをいち早く導入、全国規模のホテルチェーンへと成長させる。2006年、早稲田大学大学院公共経営研究科修士号を取得し、2011年に同博士課程を修了。現在は現職のほか、アパグループ11社の取締役、日韓文化協会顧問、株式会社SHIFT社外取締役、株式会社ティーケーピー社外取締役を務める。

第2部
16:00～16:20

強い財務基盤を創る不動産取得戦略
松澤 麻子
弊社マーケティング推進部 セミナー推進課 課長

※新型コロナウイルスの感染状況により、会場での開催は中止となる場合がございます。中止の場合はメールアドレス宛にオンラインでの参加方法をご案内いたします。
＊セミナー内容、講師、時間などは予告なく変更となる場合がございます。

◎ オンラインでのご参加方法

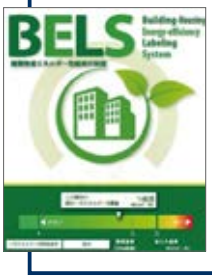
- パソコンやスマートフォンなどのネット環境があれば参加可能です。セミナーは「Cisco Webex」のシステムを使用して実施いたします。
※視聴方法については、セミナー開催日までにメールで詳細をご案内させていただきます。
- 受付完了メールが届きます。その後、開催日当日までに視聴用URLをお申し込み時に入力いただいたメールアドレスに送信しますので、開始5分前を目途にお手元のパソコンやスマートフォンからお入りください。

お申し込み 締切：2月15日（火）12時まで
下記URLか右記QRコードからアクセスし、
お申し込み画面に必要情報を入力してお申し込みください。
https://bit.ly/33Wn915

◎ 会場でのご参加方法

会場：株式会社ボルテックス　東京本社　セミナールーム
千代田区富士見2-10-2　飯田橋グラン・ブルーム　22F
＊JR各線 飯田橋駅 西口 徒歩1分
＊有楽町線・東西線・南北線・大江戸線 飯田橋駅 B2a出口 徒歩2分
受付時間：当日14：20 ～
＊1階正面入り口を入り、エスカレーターにて2階受付までお越しください。専用の受付ブースにてお名前の確認や、健康状態などについてお伺いしております。

お申し込み 締切：2月15日（火）12時まで
下記URLか右記QRコードからアクセスし、
お申し込み画面に必要情報を入力してお申し込みください。
https://bit.ly/3FuYXRe



VORTシリーズ20物件が
「建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）」の評価を取得

弊社が展開するVORTシリーズの20物件について、「建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）」の評価を取得しました。BELSとは、省エネルギー性能に特化した評価・表示制度で、第三者機関が建築物の一次エネルギー消費量に基づいて5段階で評価・格付けするものです。エネルギー消費性能の見える化をはかり、建築物のエネルギー消費性能向上につながることが期待されています。弊社では今後も引き続き、ESG（環境・社会・ガバナンス）に配慮し、グリーンビルディングなどの環境不動産の促進に向けて、開発案件はもちろん、VORTシリーズを中心に建築物の環境性能を高め、お客様・テナント様双方に対するサービスの向上に努めてまいります。

ボルテックスのサービス

Vシェア®
不動産小口化商品
500万円から始める不動産小口化商品

100年企業戦略研究所
100年企業戦略 ONLINE

株式会社ボルテックス
〈東京本社〉〒102-0071 東京都千代田区富士見2-10-2 飯田橋グラン・ブルーム22F TEL.03-6893-5550（代） FAX.03-6893-5470

宅地建物取引業 国土交通大臣(2)第8509号 (公社)全国宅地建物取引業保証協会加盟
マンション管理業 国土交通大臣(2)第034052号 (公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟
不動産特定共同事業 金融庁長官・国土交通大臣第101号 (公社)東京都宅地建物取引業協会加盟

オフィシャルサイト
https://www.vortex-net.com

2022年1月24日発行 ［発行・編集］株式会社ボルテックス ブランドマネジメント課 ［TEL］03-6893-5661 ［FAX］03-6893-5470 ［制作協力］株式会社東洋経済新報社
※「区分所有オフィス」「VORT」「Vシェア」「100年企業戦略」は株式会社ボルテックスの登録商標です。※本誌は弊社の著作物であり、著作権法により保護されております。お客様が弊社取扱商品をご検討になる際に内部的に利用される場合を除き、弊社の事前の承諾なく、本誌掲載情報の全部もしくは一部を引用または複製、転送等により使用することを禁じます。
※掲載の物件情報は2022年1月7日現在のものです。※掲載情報は予告なく変更される場合があります。 ※P4、P11写真提供：PIXTA